



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS  
Bygdøy allé 5  
0257 OSLO

Dato: 18.10.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201714535-2  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENTSEBRUGATA 29 OG 31	Eiendom:	222/14/0/0
Tiltakshaver:	BENTSEBRUG 29/31 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

## Behov for tilleggsdokumentasjon - Bentsebrugata 29/31

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om oppføring av balkonger som vi mottok 26.10.2017. Vi trenger flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen 07.11.2017.

### Dere må sende inn følgende dokumenter:

- Tiltaket går over to eiendommer med to forskjellige gårds-/bruksnummer (gnr./bnr. 222/14 og 222/15), så selv om det bare er snakk om ett borettslag, er det juridisk sett tale om to nabogårder. I denne saken får dette betydning fordi balkonger ligger nærmere enn fire meter fra nabogrensen som skiller disse eiendommene. Dere må derfor enten få nabosamtykke fra hverandre, eventuelt inkludere dette naboforholdet i søknaden om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene etter pbl §29-4 med tilhørende nabovarsel.
- Dere skriver at dispensasjonsforholdet ikke er opplyst om i nabovarselet til Gjøvikgata 4. Etaten mener at dette *er* et relevant forhold for naboer, og ber dere derfor sende ut nabovarsel på nytt.
- Dere må også oppgi avstanden fra nytt tiltak til Gjøvikgata 4.
- På illustrasjonstegningen har dere tegnet inn to franske balkonger over den utstikkende bygningsdelen til høyre på fasaden mot vest. Disse er ikke å finne på fasadetegningen. Vi ber dere derfor klargjøre om disse skal være med i søknaden eller ikke, og eventuelt sende inn ny fasadetegning.



### ***Vi anbefaler at tiltaket omprosjekteres Balkonger mot bakgård i første etasje***

§3.1 Oslo kommunes Balkongveileder, revidert mai 2015 sier at «Balkonger i høy første etasje mot bakgård kan vurderes der avstanden mellom underkant balkong og terreng er minimum 2,25 meter.» Dette skal sikre at fellesarealer i bakgården ikke blir privatisert, samtidig som det bidrar til å gjøre den opprinnelige arkitekturen mer lesbar.

De fleste balkongene i første etasje mot bakgård ligger lavere enn dette og vi mener at for å få et godt helhetlig estetisk uttrykk bør samtlige balkonger i første etasje mot bakgård omprosjekteres og erstattes av grunne franske balkonger.

### **Balkonger på fasade mot Gjøvikgata**

Balkongene mot Gjøvikgata ligger over en grønn stripe som skiller bygget fra fortauet. Balkongene lengst øst ligger svært nære bakkenivå og strider dermed med kommunens gjeldende skjønnsvurdering i balkongsaker, da utstikkende balkonger potensielt kan utgjøre en fare og hindring for gateferdselen. Vi mener allikevel at balkonger her kan vurderes, men da med en dybde på maks 0,6 meter. For å få en mer helhetlig utforming ber vi om at samtlige balkonger i første etasje på denne fasaden får denne dybden. Dette vil også gjøre at balkongene kommer mindre i strid med hjørnekanappet, vest på fasaden.

Dersom dere ikke ønsker å følge vår anbefaling om å omprosjektere, er det en større sjanse for at dere får avslag på søknaden.

Vi ber om at dere sender inn all tilleggsdokumentasjonen samlet.

### **Byggesaken kan bli avsluttet hvis søknaden er mangelfull**

Dersom dere ikke sender inn dokumentasjonen innen fristen, kan det føre til at vi må avvise søknaden som følge av manglende oppfølging. Det kan også føre til at dere blir varslet om at vi vil frata ansvarsretten til ansvarlig søker. Dersom manglene ikke er rettet innen fristen som er oppgitt i varselet, vil ansvarsretten bli trukket og saken avsluttet. Hvis vi har avsluttet saken, og tiltakshaver fortsatt ønsker å gjennomføre prosjektet, må det sendes inn en ny komplett søknad.

For ordens skyld minner vi om at det også kan kreves gebyr for saker som blir trukket eller avsluttet som følge av manglende oppfølging.

### **Saksbehandlingstid**

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tolv uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i plan- og bygningsloven § 21-7.

### **Ansvarlig har ansvar for at søknaden er komplett**

Det er ansvarlig søker som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendig for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jmfør plan- og bygningsloven § 23-4. Dokumentasjonen skal være i samsvar med byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 5.

Plan- og bygningsetaten gjør samtidig oppmerksom på at en komplett dokumentert søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.

**Dere kan sende inn tilleggsdokumentasjon raskt og sikkert via Saksinnsyn**

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/brevinn.asp?BID=BS06&caseno=201714535>

**Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. Her kan dere også følge saken i Saksinnsyn. Har dere spørsmål om søknaden, kan dere kontakte saksbehandler på 94143184 og på e-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no). E-posten til vårt postmottak kan også sendes som kopi til saksbehandler: [edvard.knowles@pbe.oslo.kommune.no](mailto:edvard.knowles@pbe.oslo.kommune.no)

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.10.2017 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

BENTSEBRUG 29/31 BORETTSLAGET, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,  
[tomandre.mygland@gmail.com](mailto:tomandre.mygland@gmail.com)